SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Windsor

Date de diffusion: Automne 2006

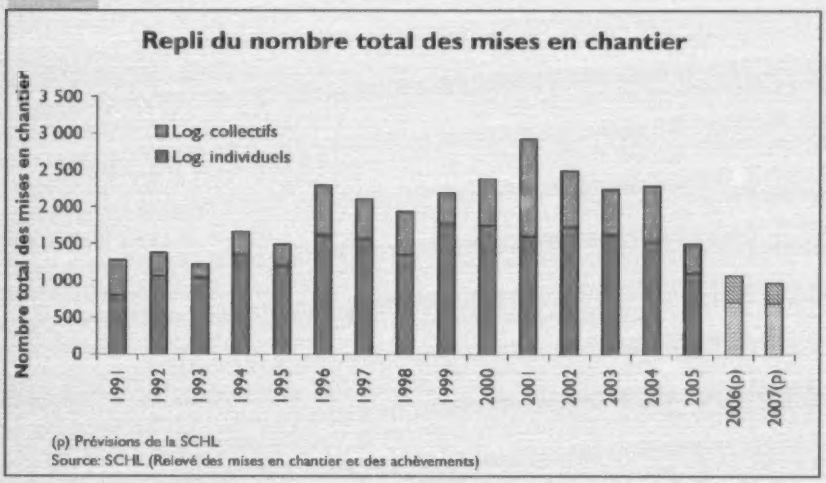
Marché du neuf

Fléchissement de la construction résidentielle

En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront d'à peine 2 % pour se chiffrer à 695, après avoir chuté de 36 % en 2006. Depuis qu'elle a atteint son sommet cyclique en 2002, la construction dans ce segment ne cesse de reculer dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Ce repli s'explique par la baisse de l'immigration, la perte de confiance des consommateurs et le choix croissant sur le marché de la revente.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves devrait monter de 6 % en 2006 et atteindre 250 000 $. En 2005, il s'était établi à un peu moins de 235 000 $, ce qui représentait une hausse de 10 % par rapport à 2004. Plusieurs facteurs contribueront au renchérissement des logements, entre autres, le prix

Figure 1



(p) Prévisions de la SCHL
Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Fléchissement de la construction résidentielle

2 **Marché de la revente**
Tassement des ventes

3 **Tendances économiques**
Accroissement de l'emploi prévu en 2006
La confiance des consommateurs faiblit
La migration ralentit
Les taux hypothécaires ont culminé

5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

croissant des matériaux et la montée des droits d'aménagement. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a bondi de 3 % à Windsor en 2005, alors qu'il s'accroît habituellement de moins de 1 % par an. La composante « terrains seulement » a grimpé de 7 %.

Les propriétaires ayant accumulé un avoir propre considérable et souhaitant passer à un logement d'un cran supérieur sont les plus actifs sur le marché du neuf cette année. La part de marché des habitations dans les fourchettes de prix supérieures s'accroît, une tendance qui se poursuivra en 2007. L'offre de logements neufs de moins de 175 000 $ continue de se contracter. En 2006, les maisons individuelles dans cette gamme de prix intervenaient pour moins de 7 % du total des mises en chantier, comparativement à 40 % en 2004.

Cette année, 310 logements collectifs seront commencés, grâce notamment à la construction d'appartements et de maisons en rangée en copropriété haut de gamme destinés aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, ainsi qu'à la production d'un ensemble de logements locatifs abordables. Depuis quelques années, la construction de logements collectifs est vigoureuse. La demande a pour moteur les ménages dont les enfants ont quitté la demeure familiale. Ces ménages représentent 17 % de la population totale de Windsor-Essex, et ce pourcentage devrait grossir avec le vieillissement de la génération du baby-boom.

Marché de la revente

Tassement des ventes

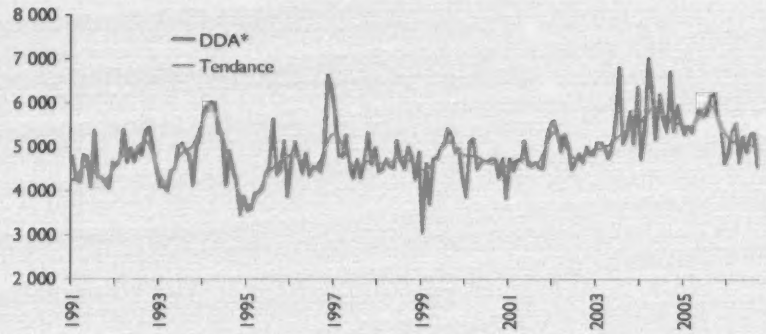
Malgré les excellents résultats obtenus en début d'année, les ventes dans la région de Windsor-Essex reculeront de 11 % par rapport à 2005, pour se chiffrer à 5 000 cette année. En 2007, le volume de ventes descendra de 5 %, soit à son niveau le plus bas en cinq ans, par suite des inquiétudes croissantes concernant l'emploi et de la diminution de l'immigration.

La montée des prix sur le marché de la revente a incité de multiples propriétaires à inscrire leur habitation afin d'en tirer des gains en capital. Le nombre de nouvelles inscriptions continuera de croître, bien qu'à un rythme modéré, ce qui atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix.

Sous l'effet conjugué de l'offre abondante et du tassement des ventes, le marché de l'existant est demeuré équilibré. En conséquence, ni l'acheteur, ni le vendeur n'a eu l'avantage dans la négociation, et les prix ont avancé au rythme de l'inflation. Toutefois, d'ici à 2007, le marché favorisera les acheteurs. Dans ce contexte, les logements mettent beaucoup plus de temps à trouver preneur et les baisses de prix sont courantes. Cela donne à penser que le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur précurseur de l'évolution des prix, continuera à diminuer. On prévoit que le prix moyen S.I.A.® atteindra 165 000 $ en 2006, avant de fléchir de 1 % en 2007.

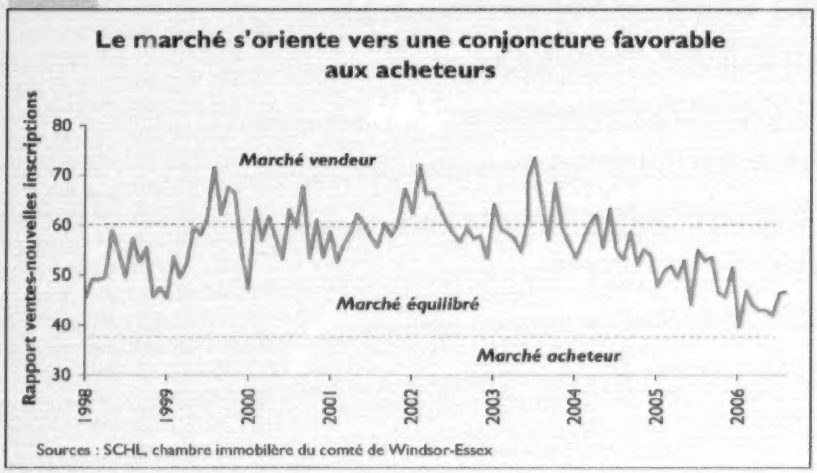
Figure 2

Les ventes S.I.A.® reculent



Sources : SCHL, chambre immobilière du comté de Windsor-Essex
* données désaisonnalisées annualisées

Figure 3



Tendances économiques

Accroissement de l'emploi prévu en 2006

L'évolution du marché du travail met un an ou deux à se répercuter sur la demande de logements. Selon les résultats de l'enquête sur la main-d'œuvre, les intentions d'embauche dans la région sont positives pour le quatrième trimestre de 2006. On prévoit en effet que l'emploi augmentera de 2,3 % dans la RMR cette année et de 1,2 % en 2007. Les deux dernières années, l'économie locale a subi les contrecoups de la vigueur du dollar canadien.

La construction non résidentielle a été l'un des atouts de l'économie, la valeur en dollars des investissements dans ce secteur ayant presque triplé pendant les neuf premiers mois de 2006, par rapport à la même période en 2005. Parmi les plus importants chantiers figurent l'atelier de peinture de Daimler Chrysler, la rénovation du casino de Windsor et l'usine d'éthanol.

Le secteur de l'information, de la culture et des loisirs sera toutefois vulnérable cette année, après avoir connu un déclin de 35 % en 2005. La valeur élevée du dollar canadien, la présence de nouveaux casinos à Détroit et l'entrée en vigueur de l'interdiction de fumer dans les aires de travail et les lieux publics ont influencé les visiteurs au casino de Windsor et entraîné plus de 300 mises à pied temporaires. Ces facteurs auront en outre des incidences négatives sur la circulation transfrontalière, à l'instar des délais d'attente constants aux postes frontaliers causés par les mesures de sécurité et l'engorgement des routes.

La confiance des consommateurs faiblit

Au troisième trimestre, la confiance des consommateurs ontariens s'est détériorée, à l'encontre du reste des Canadiens qui étaient plus optimistes quant à leur avenir financier. Sur le plan régional, la réduction de la production automobile et la baisse appréciable des mouvements transfrontaliers ont ébranlé la confiance des consommateurs et du coup, influencé les décisions des ménages d'acquérir un logement d'un cran supérieur. Autres facteurs qui ont pesé sur l'optimisme des consommateurs : les mises à pied et les fermetures d'usines dans le secteur de l'automobile.

Figure 4

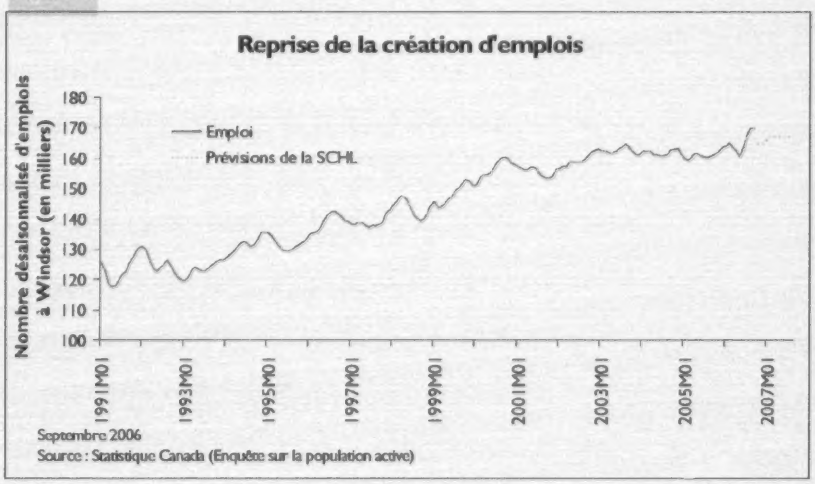
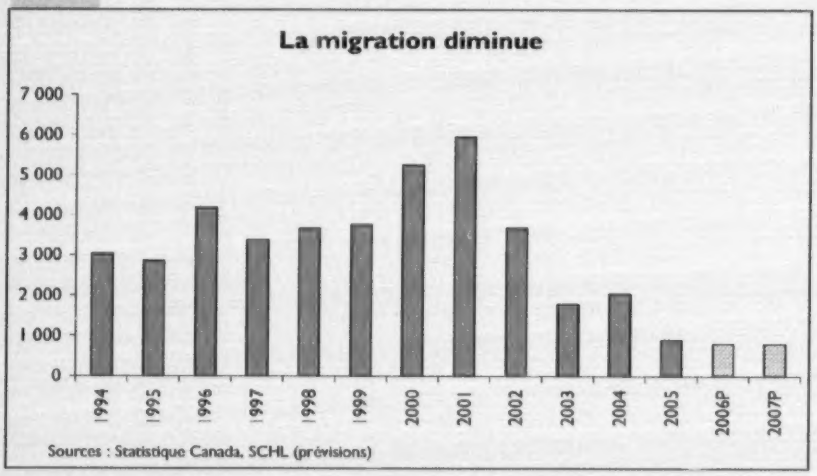


Figure 4



La migration ralentit

L'afflux de migrants dans la RMR de Windsor au cours de la période 2000-2003 s'est traduit par un accroissement de la demande de logements neufs et existants dans les années qui ont suivi. En 2006 et 2007, la demande de logements fléchira par suite de la diminution du bilan migratoire entre 2004 et 2006. En comparaison des autres régions, Windsor a perdu de son attrait pour ce qui concerne les perspectives d'emplois.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Région métropolitaine de recensement de Windsor

	2003	2004	2005	2006(P)	2007(P)	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.	5 300	5 832	5 661	5 050	4 800	-5,0 %
Prix S.I.A. moyen ($)	152 000	159 597	163 000	164 000	162 400	-1,0 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. (octobre)	763	914	1044	1095	1050	-4,3 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0,609	0,469	0,44	0,39	0,38	
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Maisons individuelles	1 632	1 539	1 110	710	695	-2,1 %
Jumelés	213	194	96	50	40	-20,0 %
Maisons en rangée et app. de type propr.-occ.	331	427	380	280	200	-28,6 %
App. locatifs et app. en location viagère	61	127	160	30	40	33,0 %
Total des mises en chantier	2 237	2 287	1 496	1 070	975	-8,9 %
Prix moyen des logements neufs ($)	206 000	213 469	234 959	250 000	255 000	2,0 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des app. (%)	4,3	8,8	10,3	9		
Loyer moyen (log. de 2 chambres) ($)	776	776	780	775		-0,6 %
HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES						
Taux hypothécaires (1 an, en %)	4,84	4,59	5,06	6,27	5,50-6,50	
Taux hypothécaires (5 ans, en %)	6,39	6,23	5,99	6,67	6,00-7,00	
Milliers d'emplois	163	162	161	165	167	1,2 %
Migration nette	1 771	2 039	897	800	800	

*Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, DRHC, Banque du Canada, SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la creation de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

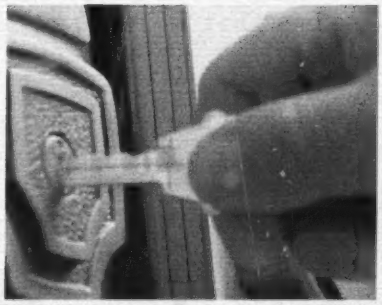
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64337_2006_B02